



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

SEZIONE - FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.

N. 01/2020

Società:

Fall.to

[REDACTED]

S.n.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato:

Dott. Rodolfo Magri

Curatore fallimentare:

Dott.ssa Aurora Lombardi

Perito Tecnico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giacomo Rellecke Nasi

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA PERITALE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA
SOCIETA' [REDACTED] E SOCI
UBICATI NEL COMUNE DI BOVES, PEVERAGNO, BORGO SAN
DALMAZZO, CUNEO, LIMONE, VERNANTE FRABOSA SOTTANA
TUTTO IN PROVINCIA DI CUNEO.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relazione Peritale -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. INCARICO	Pag. 3
2. PREMESSA	Pag. 3
3. RIEPILOGO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	Pag. 6
4. DESCRIZIONE DEI CORPI IMMOBILIARI, FORMAZIONE LOTTI ...	Pag. 12
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI	Pag. 44
6. TITOLARITA' NEL VENTENNIO	Pag. 60
7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 80
8. DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI	Pag. 112
9. SITUAZIONE LOCATIVA	Pag. 152
10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	Pag. 154
11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	Pag. 172
12. REGOLARITA' EDILIZIA	Pag. 179
13. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)	Pag. 185
14. VALORE ATTUALE E SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI	Pag. 188
15. TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI LOTTI	Pag. 206
16. CONCLUSIONI	Pag. 208
17. ELENCO ALLEGATI	Pag. 209

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. DESCRIZIONE DEI CORPI IMMOBILIARI E FORMAZIONE
DEI LOTTI
in riferimento ai proprietari

(A - 2: P.R.G.C. - C.D.U.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[omissis]



(1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino

(abitazione attuale sig.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

i beni immobili che costituiscono il LOTTO N. 19 riguardano un area verde che limitrofa al fabbricato ad uso civile abitazione che si eleva su 3 piani fuori terra (compreso il sotto tetto in parte usato come abitativo) oltre ad un piano interrato. Al piano interrato e piano terreno vi sono i locali deposito, locale tecnico, autorimessa e cantina mentre al piano Primo si sviluppa la zona abitativa con soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, un disimpegno all'ingresso e un ampio terrazzo scoperto. Al piano secondo/sotto tetto una parte è stata lasciata al grezzo e collocato un boiler dell'acqua calda elettrico mentre una parte è stata riqualificata creando un'ampia camera da letto (non autorizzata e nemmeno rappresentata graficamente a catasto il piano sotto tetto). L'edificio presenta carenti opere di manutenzione straordinaria, non vi è un impianto termico, la caldaia presente è obsoleta e risulta staccata dall'impianto stesso. Gli ambienti vengono riscaldati da stufe in ghisa. Attorno al fabbricato, oggetto di perizia, sono presenti altri fabbricati-depositi e aree cortilizie (part. 739, 470, 297) ma questi beni non fanno parte della perizia.

- **CONFINI del lotto intero (Part.472, 465)”:**

NORD: Strada Via Ceresa EST: Part. 296,309 SUD: Part. 474. OVEST:
Part. 739, 297,

- **P.R.G.C.**

Zona E - Area agricola produttiva - Art. 23. Vincoli: I classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, Art. 36.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38

Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(A - 3: VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE)

ASTE GIUDIZIARIE®

[omissis]

ASTE GIUDIZIARIE®

- LOTTO n. 19 _ Abitazione, Via Ceresa 1 Peveragno (CN)

LOTTO	BENE IMM. N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consistenza	Sup.Cat. mq.	Cl.	Rendita	Tipologia
19	47	4	465	/	/	Prato Irr.	1.471	2	R.D. 10,48 € R.A. 7,22 €	Terreno
	48	4	472	/	A7	7 vani	297 mq	1	686,89 €	Fabbr. civile piano S1, T, 1
PROPRIETA' DEI BENI INERENTI AL LOTTO 19: [REDACTED] PROPRIETA' 1/2 Regime comunione dei beni										
CORRISPONDENZA CATASTALE : Bene N. 47: SI Bene N. 48: NO, al piano Interrato non è presente la rampa e accesso dall'esterno; nel disimpegno è presente una scala che porta al piano superiore, sottotetto abitato e tale piano non è indicato nella planimetria catastale.										

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. TITOLARITA' NEL VENTENNIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

(A - 4: trascrizioni provenienze)

ASTE
GIUDIZIARIE®

[omissis]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

(1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale
sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riguardo agli accertamenti effettuati telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Pubblicità Immobiliare di Cuneo con ultimo aggiornamento al 15/04/2020 si è in grado di ricostruire le vicende ventennali degli immobili distinti per lotti e ubicati presso il condominio, come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La proprietà risale oltre il ventennio da parte della moglie del soggetto oggetto della procedura fallimentare. Telematicamente non è estata pervenuta la provenienza antecedente al 1992 in cui si evince che l'immobile era già di comproprietà tra il soggetto ricadente nella procedura fallimentare e sua moglie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

(A - 5: VISURE IPOTECARIE)

ASTE
GIUDIZIARIE®

[omissis]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

(1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale
sig. [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riguardo agli accertamenti effettuati telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Pubblicità Immobiliare di Cuneo con aggiornamento telematico al 31/03/2020, gli immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Nota di Trascrizione del 7/02/2020 - Rp./Rg. Nn. 1087/1344

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO-TRIBUNALE DI CUNEO C.F. 96001240041

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

N.B.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In caso di vendita di singoli lotti, sarà necessario effettuare annotazione indicando i beni venduti per la restrizione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI
ONERI E SERVITU'

(A - 6 REGOLAMENTO CONDOMINIALE, QUOTE MM. GESTIONE SPESE)

[omissis]

[REDACTED] (1/2 Proprietà)

LOTTO N.19

VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN)

Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale
sig. [REDACTED])

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati telematicamente presso l'agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare di Cuneo, si precisa quanto segue:

I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Dopo una ricerca telematica dell'atto di provenienza, in data 15/04/2020, non sono state rilevate servitù o diritti da riportare. Si vuole però precisare che ad oggi, all'interno della recinzione che include il LOTTO N. 19, vi sono unità immobiliari non facenti parte della perizia perché di proprietà della moglie esterna alla procedura fallimentare. Pertanto la particella 297 e 739 sono escluse dalla procedura fallimentare e dalla perizia e sarà opportuno, in caso di vendita, che l'acquirente ne sia a conoscenza.



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- SPESE DI GESTIONE:

Non è stato possibile riscontrare l'ammontare delle spese di gestione del fabbricato ad uso abitazione in quanto abitazione autonoma.

- DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE

Il C.T.U. riferisce che, a seguito delle consultazioni avvenute presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno in data 12 Giugno 2020 e a seguito del sopralluogo avvenuto in data 27 Gennaio 2020. Dalle pratiche edilizie recuperate in comune di Peveragno si evince che vi sono delle difformità edilizie tra la situazione reale e quanto concesso dal Comune stesso per quanto riguarda la rampa non presente verso il locale interrato; la scala e quindi l'abitabilità del sottotetto in cui vi è una camera da letto.

VINCOLI E ONERI CANCELLATI O REGOLARIZZATI

In riferimento alle formalità pregiudizievoli indicate al pt. 7, si precisa che dovrà essere effettuata un'annotazione di restrizione di beni in quanto tale formalità comprendono diversi immobili distinti in differenti lotti.

- Nota di Trascrizione del 7/02/2020 - Rp./Rg. Nn. 1087/1344

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com



9. SITUAZIONE LOCATIVA



(A-7: Contratti di locazione)



In riferimento alla situazione locativa, meglio specificata per LOTTO come segue al momento del verbale di sopralluogo redatto:

LOTTO N.	PROPRIETA'	INDIRIZZO	CONTRATTO LOCAZIONE
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
13	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
14	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
15	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
17	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
18	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
21	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
22	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
23	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
24	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
25	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
26	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
27	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
28	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
30	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
31	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
32	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
33	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
34	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
35	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
36	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
37	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
38	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
39	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
40	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
41	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
42	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
43	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
44	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
45	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
46	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
47	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
48	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
49	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
50	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
51	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
52	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
53	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
54	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
55	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
56	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
57	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
58	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
59	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
60	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
61	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
62	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
63	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
64	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
65	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
66	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
67	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
68	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
69	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
70	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
71	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
72	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
73	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
74	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
75	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
76	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
77	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
78	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
79	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
80	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
81	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
82	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
83	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
84	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
85	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
86	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
87	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
88	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
89	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
90	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
91	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
92	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
93	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
94	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
95	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
96	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
97	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
98	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
99	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
100	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]





Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

--	--	--	--

10. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

[omissis]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO n. : 19	FABBRICATO CIVILE - VIA CERESA 192, PEVERAGNO -
ALLOGGIO AL PIANO 1° + AUTORIMESSA	<p>Pavimenti: Piastrelle Gres porcellanato</p> <p>Rivestimenti interni: pareti tinteggiate</p> <p>Rivestimenti esterni: fabbricato lasciato rasato a grezzo color cemento.</p> <p>Serramenti esterni: sono presenti gli infissi in legno con doppia vetrocamera. Persiane (scuri) in legno</p> <p>Serramenti interni: porte interne in legno.</p> <p>Impianto idrico-sanitario: Impianto realizzato con la riqualificazione del fabbricato nel 1979.</p> <p>Impianto elettrico: Impianto realizzato con la riqualificazione del fabbricato nel 1979 ad oggi obsoleto.</p> <p>Gas: Arrivo del Gas Metano</p> <p>Impianto di riscaldamento, raffrescamento e circolo dell'aria:</p> <p>Impianto riscaldamento con caldaia staccato, obsoleto.</p> <p>Riscaldamento tramite stufette a legna in alcuni ambienti della casa.</p> <p>Impianti per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili: Non presente.</p> <p>Impianto TV: Antenna Tv</p> <p>Ascensore: /</p> <p>Fognatura: fossa biologica</p>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com



Stato conservativo:

Il fabbricato risulta carente di manutenzione ordinaria/straordinaria; l'impianto di riscaldamento è ormai obsoleto e quindi vi sono stufette a legna che scaldano gli ambienti. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato.

11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

(A - 9: PRATICHE EDILIZIE)



<p>[REDACTED] (1/2 Proprietà) VIA CERESA N.1 (ex. N.c.192) - PEVERAGNO (CN) Fabbricato civile con locali annessi e giardino (abitazione attuale <u>sig. [REDACTED]</u></p>		
LOTTO N.	RIFERIMENTO PRATICA	IDENTIFICATIVO N.
19	CONCESIONE EDILIZIA N. 85/1979 - Ristrutturazione abitazione rurale	Prot.n. 1173 del 27/04/1979





Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com



12. REGOLARITÀ EDILIZIA

In riferimento alla regolarità edilizia, avendo analizzato le pratiche edilizie concessionate presso i rispettivi uffici tecnici e avendo eseguito i sopralluoghi necessari presso gli immobili oggetto di perizia, il sottoscritto perito riscontra che vi è congruità a parte per i seguenti LOTTI indicati come segue:



LOTTO N.	BENE N.	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	FABBRICATO	CONGRUITA' EDILIZIA
1	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
	3	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
	4	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
	5	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
	6	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
	7	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
2	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
3	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
4	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
5	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
6	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
7	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
8	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
9	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
10	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	2	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]





Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com



	■	██████████		██████████	■
	■	██████████		██████████	■
	■	██████████		██████████	■
██	██	██████████	██████████	██████████	██████████
■	■	██████████	██████████	██████████	■
		██████████	██████████	██████████	
	■	██████████	██████████	██████████	██████████
	■	██████████	██████████	██████████	██████████
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	
		██████████	██████████	██████████	



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████		██	█
	■	██████████████████		██	█
T	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
		██████████████████		██	█
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	█
	■	██████████████████		██	█
	■	██████████████████		██	█
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████
■	■	██████████████████	██████████	██	██████████
	■	██████████████████	██████████	██	██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

	■	████████████████████		■	+
	■	████████████████████		■	■
	■	████████████████████		■	■

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

(A - 10: A.P.E.)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto riguardano gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) si identificano, qua di seguito, gli immobili a cui è obbligo possedere tale documento e a seguito di verifica al portale telematico del SIPEE regione Piemonte si riscontra che alcuni immobili erano privi di tale attestato o era scaduto, pertanto il sottoscritto perito ha provveduto a redigere le A.P.E. necessarie.

LOTTO N.	PROPRIETA'	DATI CATASTALI (Urbano)	INDIRIZZO	A.P.E.
■	████████████████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
		████████████████████		████████████████████

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

19		Fg.4 Part.472 Sub./ Cat. A7	Via Ceresa 1 - PEVERAGNO	APE n.2020-110797-108 del 04/05/2020 redatto da Arch. Rellecke Nasi Giacomo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. VALORE ATTUALE E SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI DISTINTI PER LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® (A - 11: VALORI IMMOBILIARI)

PREMESSA PER TUTTI I LOTTI

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, OMI e Borsino Immobiliare sono stati rilevati in data 06/04/2020.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38

Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORI MEDI INDIVIDUATI PER CIASCUN LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 19			
ABITAZIONE E TERRENO - Via Ceresa 1, PEVERAGNO			
TIPOLOGIA BENE	Valori medi - OMI	Valori medi - BORSINO IMMOBILIARE	VALORE MEDIO RICAVATO
ABITAZIONE	875,00 €/mq	759,00 €/mq	817,00 €/mq
AUTORIMESSA	550,00 €/mq	451,00 €/mq	500,00 €/mq
LOC. DEPOSITO	400,00 €/mq	400,00 €/mq	400,00 €/mq
TERRENO giardino	Annesso alla casa	Annesso alla casa	Annesso alla casa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DELLE SUPERIFICI DEGLI IMMOBILI

PER CIASCUN LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che i coefficienti valutativi ricavati riguardano la situazione manutentiva degli ambienti, delle tecnologie presenti, dell'esposizione, comodità ai servizi. Nella tabelle sottostanti vengono anche indicate approssimativamente le spese degli adeguamenti l'istruttoria del professionista per quanto è stato possibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 19					
ABITAZIONE E TERRENO - Via Ceresa 1, PEVERAGNO					
TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEF. VALUTATIVO	SPESE ADEGUAMENTI	VALORE €/MQ	VALORE IMMOBILIARE
ABITAZIONE + LOC.DEP.+ ACCESSORI Sub. (1)	300,00 MQ	0.98	3.000 €	817,00 €/MQ	$(300 \text{ mq} \times 0.9 \times 817 \text{ €/mq}) = 220.000,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TERRENO Giardino	1.471 MQ	0.9 con passaggio	/	A corpo annesso al fabbricato	20.000,00 €
TOTALE VALORE LOTTO 19 approssimato a:					240.000,00 €
Quota in vendita: 1/2 Proprietà					120.000,00 €

16. CONCLUSIONI

(A-11: Tabella riassuntiva dei lotti e valori periziati)

Il sottoscritto Architetto Giacomo Rellecke Nasi, nominato in qualità di Tecnico della procedura fallimentare n. 01/2020 - Fallimento società [REDACTED] - assolto il proprio mandato, invia telematicamente la relazione peritale e relativi allegati al curatore fallimentare Dott.ssa Aurora Lombardi affinché venga depositata telematicamente presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vicoforte, lì 27/10/2020

C.T.U.

Arch. Giacomo Rellecke Nasi



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Studio Rellecke Nasi - Vicoforte, Via Collarei 38
Tel. 0174-563799 nasi.giacomo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16. ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO RIASSUNTIVO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. VERBALI SOPRALLUOGHI
2. P.R.G.C. / C.D.U.
3. VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE
4. TRASCRIZIONI PROVENIENZE
5. VISURE IPOTECARIE
6. REGOLAMENTO CONDOMINIALE - GESTIONE SPESE
7. CONTRATTI DI LOCAZIONE
8. RELAZIONE FOTOGRAFICA
9. PRATICHE EDILIZIE
10. A.P.E.
11. VALORI IMMOBILIARI
12. TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI LOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vicoforte, lì 27/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® C.T.U.

Arch. Giacomo Rellecke Nasi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®